

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH CÀ MAU CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 131 /2022/DS-PT
Ngày 03 – 6 – 2022
V/v Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng
quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH CÀ MAU

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Đặng Minh Trung

Các Thẩm phán: Bà Bùi Thị Phương Loan

Bà Châu Minh Hoàng

- Thư ký phiên tòa: Bà Hứa Như Nguyễn – Là Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa: Bà Phạm Thị Hồng Yến – Kiểm sát viên.

Ngày 03 tháng 6 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 31/2022/TLPT-DS ngày 22 tháng 2 năm 2022 về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 37/2021/DS-ST ngày 21 tháng 12 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Năm Căn bị kháng cáo, bị kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 52/2022/QĐ-PT ngày 13 tháng 4 năm 2022 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Trịnh Văn T1, sinh năm 1940 (đã chết ngày 18/9/2021).

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông T1:

1. Bà Lê Thị C1, sinh năm 1950 (vắng mặt);
 2. Anh Trịnh Thành T3, sinh năm 1964 (vắng mặt);
 3. Chị Trịnh Thị N2, sinh năm 1969 (vắng mặt);
- Cùng địa chỉ: Ấp 1, xã H, huyện N, tỉnh C ..

4. Chị Trịnh Kim N3, sinh năm 1970 (vắng mặt);
- Địa chỉ: Ấp K, xã K, huyện T, tỉnh C .

5. Chị Trịnh Thị G, sinh năm 1975 (có mặt);
- Địa chỉ: Ấp T, xã H, huyện N, tỉnh C ..

6. Chị Trịnh Thị N4, sinh năm 1984 (vắng mặt);
- Địa chỉ: Ấp 1, xã H, huyện N, tỉnh C ..

7. Anh Trịnh Văn H2, sinh năm 1982 (có mặt);

Địa chỉ: Ấp 1, xã H, huyện N, tỉnh C ..

Người đại diện theo ủy quyền của bà Lê Thị C1, Trịnh Thị N4, Trịnh Thị N2, Trịnh Kim N3, Trịnh Thành T3: Ông Dương Công L, sinh năm 1983; Địa chỉ: Số 112 - T, Khóm 8, Phường 5, thành phố C, tỉnh C (Văn bản ủy quyền ngày 21/10/2020) (có mặt).

- *Bị đơn:*

1. Anh Trịnh Văn H1, sinh năm 1974 (có mặt);

Địa chỉ: Ấp 1, xã H, huyện N, tỉnh C ..

2. Chị Lê Kim T2, sinh năm 1982 (vắng mặt);

Địa chỉ: Ấp 1, xã H, huyện N, tỉnh C ..

Người đại diện hợp pháp của bà T2: Ông Trần Chí Lăng, sinh năm 1975; Địa chỉ: Ấp 1, xã H, huyện N, tỉnh C . (Văn bản ủy quyền ngày 18 tháng 01 năm 2022) (có mặt).

- *Người có quyền, lợi nghĩa vụ liên quan:*

1. Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt N1

Địa chỉ: Số 2, đường L, phường T, quận B, thành phố H .

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Tấn Nhiệm – Chức vụ: Trưởng phòng KH - KD Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt N1 chi nhánh huyện Năm Căn (vắng mặt).

2. Chi cục Thi hành án dân sự huyện Năm Căn (vắng mặt);

Địa chỉ: Khóm 4, thị t, huyện N, tỉnh C ..

3. Bà Lê Thị C1, sinh năm 1950 (vắng mặt);

Địa chỉ: Ấp 1, xã H, huyện N, tỉnh C ..

Người đại diện hợp pháp của bà Lê Thị C1: Ông Dương Công L, sinh năm 1983; Địa chỉ: Số 112 - T, Khóm 8, Phường 5, thành phố C, tỉnh C (Văn bản ủy quyền ngày 21 tháng 10 năm 2021).

- *Người kháng cáo:* Chị Lê Kim T2, sinh năm 1982 là bị đơn.

- *Viện kiểm sát kháng nghị:* Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn, ông Trịnh Văn T1 và người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông T1 trình bày: Ông T1 và bà Lê Thị C1 có phần đất diện tích 342m², tại thửa số 21, tờ bản đồ số 12, tọa lạc tại ấp 1, xã Hàng Vĩnh, huyện Năm Căn được Ủy ban nhân dân huyện Năm Căn cấp ngày 30/6/2005 ông T1 đứng tên. Trên phần đất ông T1 xây dựng 02 căn nhà để ở. Năm 2015, anh H1 cần vốn kinh doanh nên hỏi mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để vay vốn tại Ngân hàng, ông T1 đồng ý và có làm giấy ủy quyền cho anh H1 đi làm thủ tục vay vốn. Nhưng sau đó, anh

H1 lại giả mạo chữ ký của ông T1 và bà C1 để lập hồ sơ tặng cho quyền sử dụng đất và chuyển tên quyền sử dụng cho anh H1 và chị T2. Sau đó anh H1 và chị T2 vay vốn tại Ngân hàng nông nghiệp huyện Năm Căn số tiền 100.000.000 đồng.

Đến ngày 06/11/2019, anh H1 và chị T2 ly hôn và khoảng 10 ngày sau chị T2 có yêu cầu chia đôi phần đất này nên ông T1 phát hiện sự việc anh H1 làm giả thủ tục để chuyển tên quyền sử dụng. Ông T1 khiếu nại đến UBND huyện Năm Căn về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh H1, chị T2 và được UBND huyện Năm Căn trả lời tại Công văn số 1540 ngày 26/5/2020 nhưng ông T1 không đồng ý nên khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông T1, bà C1 với anh H1, chị T2 chứng thực ngày 28/7/2015 tại Ủy ban nhân dân xã Hàng Vĩnh (viết tắt: hợp đồng tặng cho); Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho anh H1 và chị T2 ngày 25/8/2015; Yêu cầu giao trả lại phần đất diện tích 255,3m²; Giữ nguyên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông T1 đứng tên đã được Ủy ban nhân dân huyện Năm Căn cấp ngày 30/6/2005 có diện tích 342m² thuộc thửa số 21, tờ bản đồ số 12 tọa lạc ấp 1, xã Hàng Vĩnh, huyện Năm Căn.

Bị đơn, anh Trịnh Văn H1 trình bày: Về nguồn gốc nhà đất là của cha mẹ anh H1 là ông T1 và bà C1. Anh H1 sống chung với cha mẹ từ nhỏ đến khi kết hôn với chị T2 năm 2002 thì vợ chồng anh H1 có ra sống riêng một thời gian khoảng 4 năm thì về sống với ông T1, bà C1. Trước đó, ông T1 thế chấp giấy chứng nhận cho ông Phan Tấn Hùng vay 25.000.000 đồng và năm 2015 anh H1 cần vốn kinh doanh quán cà phê nên mới bàn với cha mẹ sẽ đi mượn tiền để chuộc giấy chứng nhận về làm thủ tục vay vốn tại Ngân hàng. Sau khi anh H1 và chị T2 lấy giấy chứng nhận về thì ông T1 có làm một văn bản ủy quyền cho anh H1 và chị T2 làm thủ tục vay nhưng Ngân hàng không cho vay vì anh H1 và chị T2 không đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau đó, anh H1 mới làm hợp đồng tặng cho, tự ký tên để đến UBND xã làm thủ tục chuyển tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh H1 và chị T2 đứng tên và thế chấp cho Ngân hàng nông nghiệp huyện Năm Căn vay 100.000.000 đồng dùng xây dựng quán cà phê 75.000.000 đồng và trả tiền chuộc giấy chứng nhận 25.000.000 đồng. Ngoài ra, trước đó, anh H1 và chị T2 xây dựng nhà sau với số tiền khoảng 27.000.000 đồng. Năm 2020, chị T2 03 lần nâng nền, lát gạch như biên bản thẩm định ngày 18/12/2020 đã thể hiện. Nay anh H1 đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của ông T1 và Ngân hàng.

Bị đơn, chị Lê Kim T2 trình bày: Chị T2 và anh H1 kết hôn năm 2002, làm dâu được 03 năm thì cất nhà ở riêng 01 năm, thì về sống với ông T1, bà C1 để làm ăn và lo nuôi dưỡng cha mẹ chồng. Phần nhà, đất nguồn gốc là của ông T1 và bà C1. Ngày 26/9/2005, ông T1, bà C1 ủy quyền cho anh Phan Tấn Hùng vay giùm 25.000.000 đồng. Năm 2015, cha mẹ định tặng cho 02 người con trong đó có anh H1 nhưng không có khả năng trả tiền để nhận giấy chứng nhận về nên kêu chị T2 và anh H1 chuộc giấy chứng nhận về. Sau đó, ông T1, bà C1 đồng ý chuyển cho chị T2 và anh H1 đứng tên quyền sử dụng đất. Bà C1 nói vợ chồng chị T2 có trách nhiệm phụng dưỡng cha mẹ chồng đến lúc chết, có trách nhiệm trả cho bà Huỳnh Kim Mỹ hơn 40.000.000 đồng, chị T2 đã trả được tổng 9.000.000 đồng thì ngưng từ nửa năm 2017. Sau khi làm giấy chứng nhận xong, chị T2 và anh H1 đã thế

chấp Ngân hàng vay 100.000.000 đồng kinh doanh quán cà phê và trả nợ mượn chuộc giấy tờ đất.

Tòa án cho vợ chồng chị T2 ly hôn vào tháng 11/2019, nhưng không có phân chia tài sản. Từ tháng 11 năm 2019, ông T1, bà C1 về sống chung nhà với con gái tại xã Tắc Vân, thành phố Cà Mau.

Trên phần đất có căn nhà của cha mẹ chồng cất năm 2003, đến năm 2012 chị T2 và anh H1 xây dựng căn nhà sau trị giá 60.000.000 đồng; năm 2015 chị T2 và anh H1 xây dựng quán cà phê khoảng 50.000.000 đồng.

Nay chị T2 xác định việc tặng cho là đúng quy định pháp luật nên không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và chỉ yêu cầu giám định chữ viết, chữ ký của ông T1 và bà C1 trong hợp đồng để làm sáng tỏ vụ án. Ngân hàng kiện đòi nợ, chị T2 đồng ý cùng anh H1 thanh toán theo quy định của pháp luật.

Bà Lê Thị C1 trình bày: Phần nhà đất là tài sản chung của bà với ông T1 và vợ chồng bà sinh sống cùng vợ chồng anh H1 trên phần đất này. Ngoài phần nhà đất này ra thì bà và ông T1 không còn nhà đất nào khác để sinh sống. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà thế chấp cho người khác để vay 25.000.000 đồng. Năm 2015 bà đang ở nhà buôn bán thì anh H1 và chị T2 bàn bạc với vợ chồng bà C1 làm giấy ủy quyền cho anh H1 để thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Ngân hàng làm vốn kinh doanh quán cà phê. Do vậy, bà C1 đưa anh H1 20.000.000 đồng để anh H1 trả tiền nhận lại giấy chứng nhận về làm thủ tục vay Ngân hàng. Trong thời gian này, bà C1 không có ký giấy tờ gì để anh H1 và chị T2 làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh H1 và chị T2 đứng tên. Khi anh H1 và chị T2 ly hôn nhau, chị T2 nói cho bà biết việc anh H1 và chị T2 là người đứng tên quyền sử dụng nhà đất nên phát sinh tranh chấp. Trong thời gian này, bà C1 không cho chị T2 và anh H1 xây dựng gì trên đất và về xã Định Bình, thành phố Cà Mau sống cùng con gái tên Trịnh Thị Trinh, còn chị T2 xây dựng công trình kiến trúc trên đất là bà không biết, không đồng ý. Nay bà C1 xác định các chữ viết, chữ ký trong hợp đồng tặng cho không phải do bà C1 và ông T1 viết ra nên thống nhất yêu cầu khởi kiện của ông T1.

Chị Trịnh Thị G và anh Trịnh Văn H2 trình bày: Việc ông T1 và bà C1 yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho là có căn cứ. Yêu cầu anh H1 và chị T2 giao trả nhà đất cho bà Lê Thị C1 và ông Lê Văn Tý.

Đại diện cho Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt N1 trình bày: Ngày 02/11/2018, anh H1 và chị T2 ký hợp đồng tín dụng vay vốn tại Ngân hàng số tiền 100.000.000 đồng. Để đảm bảo khoản nợ vay trên anh H1 và chị T2 thế chấp 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 255,3m² thuộc thửa số 21, tờ bản đồ số 12 tọa lạc ấp 1, xã Hàng Vĩnh, huyện Năm Căn. Kỳ hạn trả nợ ngày 01/11/2019 trả 100.000.000 đồng và tiền lãi. Hiện khoản tiền vay đã quá hạn, Ngân hàng yêu cầu anh H1 và chị T2 thanh toán nợ vốn 100.000.000 đồng, lãi tính đến ngày 21/12/2021 số tiền 120.838.904 đồng. Nếu hợp đồng tặng cho này bị hủy thì yêu cầu Tòa án ưu tiên phát mãi quyền sử dụng đất để thanh toán nợ cho Ngân hàng. Hiện Chi cục thi hành án dân sự huyện Năm Căn kê biên tài sản thì yêu cầu ưu tiên thanh toán nợ cho Ngân hàng.

- *Tại Công văn số 523/CCTHADS ngày 02/12/2020 Chi cục thi hành án dân sự huyện Năm C2 trình bày:* Chi cục thi hành án dân sự huyện Năm C2 đang tổ chức thi hành vụ việc chị Lê Kim T2 có nghĩa vụ thanh toán cho bà Hồ Thị Xuân Trang số tiền 68.680.000 đồng và lãi suất chậm thi hành án. Quá trình thi hành án Chi cục đã tiến hành kê biên, xử lý tài sản của Lê Kim T2 để bảo đảm thi hành án nhưng tài sản phát sinh tranh chấp tại Tòa án. Chi cục thi hành án dân sự huyện Năm C2 đề nghị Tòa án xem xét giải quyết nhằm đảm bảo quyền lợi hợp pháp cho đương sự và người liên quan mà Chi cục thi hành án đang thi hành.

Ông Dương Công L người đại diện theo ủy quyền của bà Lê Thị C1, Trịnh Thị N4, Trịnh Thị N2, Trịnh Kim N3, Trịnh Thành T3 trình bày: Thay đổi một phần yêu cầu giao trả lại phần đất diện tích 258,3m²; Giữ nguyên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông Trịnh Văn T1 đứng tên đã được Ủy ban nhân dân huyện Năm Căn cấp ngày 30/6/2005 có diện tích qua đo đạc thực tế là 258,3m² thuộc thửa số 21, tờ bản đồ số 12 tọa lạc ấp 1, xã Hàng Vịnh, huyện Năm Căn vì trong quá trình quản lý có sang nhượng 01 phần cho bà Huỳnh Kim Mỹ và lộ giao thông thay đổi. Yêu cầu hủy quyết định kê biên của Chi cục thi hành án dân sự huyện Năm C2.

Hàng thừa kế thứ nhất của ông T1 (Trần anh H1) thống nhất trường hợp anh H1 và chị T2 giao trả nhà đất, các chi phí tổ tụng ông T1 dự nộp được giao trả cho bà Lê Thị C1 nhận lại.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 37/2021/DS-ST ngày 21 tháng 12 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Năm Căn quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T1 yêu cầu hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông Trịnh Văn T1, bà Lê Thị C1 với anh Trịnh Văn H1 và chị Lê Kim T2 là vô hiệu và giao trả lại phần đất qua đo đạc có diện tích 258,3m².

- Tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông Trịnh Văn T1, bà Lê Thị C1 với anh Trịnh Văn H1 và chị Lê Kim T2 chứng thực ngày 28/7/2015 tại Ủy ban nhân dân xã Hàng Vịnh là vô hiệu.

- Buộc anh Trịnh Văn H1 và chị Lê Kim T2 phải có nghĩa vụ giao trả lại cho ông T1 và bà C1 các loại tài sản như sau:

+ Phần đất diện tích 258,3m² thuộc thửa số 21, tờ bản đồ số 12 tọa lạc ấp 1, xã Hàng Vịnh, huyện Năm Căn, tỉnh Cà Mau, có vị trí tứ cận.

+ Các công trình, kiến trúc trên đất gồm: Nhà cũ (nhà 02) của ông T1 và bà C1 xây dựng năm 2003, kết cấu móng bê tông cốt thép trên nền thiên nhiên, cột bê tông cốt thép, cửa sắt, tường xây gạch 2m trở xuống trên vách tol thiết, lát gạch men; Nhà sau (nhà 03) xây bó gạch thẻ, không móng, khung cột gỗ dầu, vách tol thiết, nền láng xi măng xây dựng năm 2012; Nhà trước (nhà 01) bằng khung cột gỗ địa phương, vách tol thiết, mái lá, nền lót xi măng xây dựng năm 2015; Nền 1 kích thước 6m x 2,25m, cao 0,33m, nền lát gạch men; Nền 2 kích thước 3,8m x 4,4m, cao 0,33m, nền lát gạch men; Nền 3 kích thước 4,2m x 2,33m, cao 0,33m, nền lát gạch men.

(Có Bản vẽ trích đo hiện trạng ngày 25/12/2020 của Chi nhánh Công ty TNHH tư vấn xây dựng đo đạc bản đồ Tấn Cường tại Cà Mau thể hiện vị trí nhà đất kèm theo).

- Buộc bà Lê Thị C1 có trách nhiệm hoàn trả lại cho chị Lê Kim T2 giá trị sang lấp 03 nền đất nêu trên bằng 10.561.987 đồng; hoàn trả cho chị Lê Kim T2 và anh Trịnh Văn H1 giá trị nhà 1 và nhà 3 mỗi người bằng 43.880.130 đồng.

2. Bà Lê Thị C1 có quyền liên hệ đến cơ quan có thẩm quyền để hoàn tất thủ tục kê khai, đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Thom theo đúng nội dung quyết định của bản án này.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt N1. Buộc chị Lê Kim T2 và anh Trịnh Văn H1 phải thanh toán cho Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt N1 số tiền 120.838.904 đồng tính đến ngày 21/12/2021. Trong đó bao gồm nợ gốc 100.000.000 đồng, nợ lãi 20.838.904 đồng.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, Ngân hàng đến khi trả nợ xong, quyền phát mãi tài sản, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 04/01/2022, bà Lê Kim T2 có đơn kháng toàn bộ bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ngày 19/01/2022, Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau có quyết định kháng nghị phúc thẩm số: 01/QĐKNPT-VKS-DS kháng nghị bản án sơ thẩm theo hướng hủy bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện theo ủy quyền của bà Lê Kim T2 giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau giữ nguyên quyết định kháng nghị.

Phản tranh luận tại phiên tòa:

Ông Trần Chi Lăng tranh luận:

Về tố tụng: ông Lăng đồng tình với kiến nghị của Viện Kiểm sát.

Ngoài ra, cấp sơ thẩm chưa lấy lời khai của ông Phạm Trung Kiên là người trực tiếp lập hợp đồng tặng cho để xác định có việc ông T1, bà C1 có ký tên trong hợp đồng hay không.

Theo quy định Bộ luật dân sự năm 2005, thì phải cho một thời gian để thực hiện hợp đồng, nếu không thực hiện thì Tòa án mới tuyên vô hiệu.

Anh H1, chị T2 có công sức đóng góp trên đất tranh chấp nhưng không xem xét công sức đóng góp của bà T2.

Hai người con của anh H1, chị T2 có sống trên đất nhưng cấp sơ thẩm không đưa vào tham gia tố tụng.

Hợp đồng tặng cho đất là có thật nên khi được tặng cho đất anh T1, chị T2 có trả nợ cho bà Mỹ dùm cho bà C1. Trong hợp đồng tặng cho không có thỏa

thuận điều kiện. Do đó, hợp đồng tặng cho không có điều kiện nên bác yêu cầu của nguyên đơn

Từ phân tích trên, kính đề nghị Hội đồng xét xử sửa án sơ thẩm. Nếu không sửa được thì yêu cầu hủy án sơ thẩm để giải quyết lại sơ thẩm.

Ông Dương Công L tranh luận: Anh H1 đổi lập quyền lợi với ông T1 nên không thể đưa anh H1 là người kế thừa quyền và nghĩa vụ cho ông T1 là đúng quy định pháp luật.

Kết luận giám định đã xác định chữ viết trong hợp đồng tặng cho là của anh H1. Chữ ký không xác định được có phải do ông T1, bà C1 viết ra hay không.

Hợp đồng vay vốn Ngân hàng Nông nghiệp phát triển nông thôn Việt Nam, chi nhánh huyện Năm Căn là hợp đồng tín chấp nên bà Hồ Xuân Trang không có liên quan đến vụ án nên không cần đưa vào tham gia tố tụng.

Kính đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau.

Anh Trịnh Văn H2 tranh luận: Yêu cầu giữ đất lại cho mẹ anh H2.

Chị Trịnh Thị G tranh luận: Yêu cầu giữ đất lại cho mẹ chị G.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa phát biểu: Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán trong quá trình giải quyết vụ án; của Hội đồng xét xử và những người tiến hành tố tụng, người tham gia tố tụng tại phiên tòa đúng quy định pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự. Không xem xét kháng cáo của bà Lê Kim T2. Chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau. Hủy bản án sơ thẩm số: 37/2021/DS-ST ngày 21 tháng 12 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Năm Căn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Các đương sự tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng phần đất diện tích 258,3 m², thuộc thửa 21, tờ bản đồ số 12, tọa lạc tại ấp 1, xã Hàng Vĩnh, huyện Năm Căn, tỉnh Cà Mau do anh Trịnh Văn Hiếu, chị Lê Kim T2 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[2] Ông Trịnh Văn T1, bà Lê Thị C1, anh H1 đều cho rằng, hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông T1, bà C1 với anh H1, chị T2 là do anh H1 tự lập, không có sự đồng ý của ông T1, bà C1, ông T1, bà C1 cũng không biết việc anh H1 tự làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên hợp đồng tặng cho không phải là ý chí tự nguyện của ông T1, bà C1. Chị T2 cho rằng ông T1, bà C1 trực tiếp ký tên vào hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất. Anh Phạm Trung Kiên là công chức địa chính xã Hàng Vĩnh trình bày, ông T1, bà C1 có trực tiếp ký tên vào hợp đồng tặng cho trước mặt ông Kiên. Tuy nhiên, ông Kiên cũng xác định, trước khi lập hợp đồng tặng cho, ông T1 có làm giấy ủy quyền cho anh H1 có chứng thực của Ủy ban nhân dân xã Hàng Vĩnh để ủy quyền cho anh H1 vay vốn Ngân hàng nhưng Ngân hàng không cho vay nên lập Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất. Chị T2 có trình bày, ban đầu ông T1, bà C1 định cho phần đất phần đất này cho hai người con trong đó có anh H1 nhưng không có tiền chuộc giấy chứng nhận quyền

sử dụng đất. Khi chị T2 và anh H1 chuộc giấy về ông T1, bà C1 đồng ý chuyển tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho chị T2 và anh H1 đứng tên. Bà C1 có nói với chị T2 có trách nhiệm phụng dưỡng cha, mẹ chồng đến khi chết. Tại phiên tòa, anh H1 trình bày, ông T1 làm giấy ủy quyền cho anh H1 vay vốn Ngân hàng thì anh H1 có liên hệ cán bộ Ngân hàng Nông nghiệp phát triển nông thôn Việt Nam chi nhánh huyện Nam Căn là ông Sang, ông Nhiệm thì ông Sang, ông Nhiệm trả lời không vay được. Do đó, cần xác minh làm rõ các vấn đề trên để xác định hiệu lực của hợp đồng tặng cho trên.

[3] Chị T2 và anh H1 trình bày thống nhất, số tiền vay Ngân hàng 100.000.000 đồng thì 75.000.000 đồng để cất quán, còn 25.000.000 đồng để trả tiền chuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ ông Phan Tấn Hùng. Anh H1, chị T2 có xây dựng nhà trên đất và trả nợ cho bà Mỹ thay cho bà C1 một số tiền. Bà Mỹ trình bày, chị T2 có trả tiền cho bà nhiều lần. Khi chị T2 và anh H1 ly hôn thì anh H1 trả cho bà được 04 lần. Do đó, cần xác định rõ công sức đóng góp của chị T2, anh H1 vào phần đất và công trình kiến trúc trên đất. Số tiền anh T1, chị T2 trả nợ thay cho bà C1 có trách nhiệm hoàn trả của bà C1, ông T1 hay không để giải quyết trong cùng một vụ án.

[4] Tại phiên tòa và các tài liệu trong hồ sơ vụ án, anh H1 thừa nhận anh H1 đã giả chữ ký của ông T1, bà C1 để lập hợp đồng chuyển tên quyền sử dụng đất từ ông T1, bà C1 sang cho anh H1 chị T2 mà không được sự đồng ý của ông T1, bà C1 là có dấu hiệu vi phạm pháp luật hình sự nên cần chuyển cơ quan công an để xem có khởi tố vụ án hình sự không, nếu không khởi tố vụ án hình sự thì mới giải quyết vụ án dân sự.

[5] Chị Trịnh Như Quỳnh là con của anh H1, chị T2 cho rằng, không đưa chị Quỳnh vào tham gia tố tụng là ảnh hưởng quyền và lợi ích hợp pháp của chị Quỳnh. Do đó, cần đưa con của anh H1, chị T2 vào tham gia tố tụng để đảm bảo quyền lợi ích hợp pháp của con anh H1, chị T2 nếu có và đảm bảo việc thi hành án.

[6] Ngoài ra, anh H1, chị T2 có yêu cầu xác định tài sản, nợ của mỗi người trong khối tài sản chung và nợ để đảm bảo thi hành án hay không.

[7] Từ phân tích trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm cấp phúc thẩm hủy án sơ thẩm. Do đó, không xem xét yêu cầu kháng cáo của chị T2. Chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau. Hủy bản án dân sự sơ thẩm số: 37/2021/DS-ST ngày 21 tháng 12 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Năm Căn. Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Năm Căn giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

[8] Chi phí tố tụng, tiền tạm ứng án phí sơ thẩm, sẽ được xử lý khi giải quyết sơ thẩm vụ án.

[9] Án phí dân sự phúc thẩm: Do không xem xét kháng cáo của chị Lê Kim T2 nên chị T2 được hoàn lại tiền tạm ứng án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 của Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Không xem xét kháng cáo của chị Lê Kim T2.

Chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau.

Hủy bản án dân sự sơ thẩm số: 37/2021/DS-ST ngày 21 tháng 12 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Năm Căn, tỉnh Cà Mau.

Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Năm Căn, tỉnh Cà Mau giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

Về chi phí tố tụng, tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm sẽ được xem xét khi giải quyết sơ thẩm vụ án.

Về tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm: Chị Lê Kim T2 được hoàn lại số tiền 300.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0015367 ngày 04 tháng 01 năm 2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Năm Căn, tỉnh Cà Mau.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau;
- Tòa án nhân dân huyện Năm Căn;
- Chi cục THADS huyện Năm Căn;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu án văn;
- Lưu VT(TM:TANDTCM).

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Đặng Minh Trung